**ПРАВИЛА**

**СОДЕРЖАНИЯ ГАРАЖЕЙ-БОКСОВ (И ИНЫХ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ) И ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ**

**В ГАРАЖНОМ КОМПЛЕКСЕ**

**I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

1.1.Настоящие правила содержания гаражей-боксов и пользования общим имуществом, входящих в состав инфраструктуры гаражного комплекса (далее – Правила) разработаны в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2009 №384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", Федеральным законом от 22.07.2008 №123-ФЗ (ред. от 25.12.2023) "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" и "Правил противопожарного режима в РФ" утв. Постановлением Правительства РФ 16.09.2020 г. №1479рфрр, Федеральным законом от 27.12.2002 №184-ФЗ (ред. от 02.07.2021) "О техническом регулировании", Федеральным законом от 23.11.2009 №261-ФЗ (ред. от 13.06.2023) "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", Федеральным законом от 24.07.2023 №338-ФЗ "О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", Уставом ГСК «Стрелец» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

1.2. Настоящие Правила определяют совокупность прав и обязанностей лиц, имеющих в собственности или ином законном владении гаражный-бокс(ы) в гаражном комплексе, а также ответственность лиц за несоблюдение настоящих Правил.

1.3. В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

* **Гаражно-строительный кооператив «Стрелец» (ГСК «Стрелец»)** - некоммерческая организация, созданная в форме специализированного потребительского кооператива, как добровольное объединение граждан и юридических лиц на основе членства с целью удовлетворения потребностей его членов в гаражах и последующей эксплуатации гаражного комплекса.
* **Гаражный комплекс ГСК «Стрелец»** – здание, которое предназначено для размещения транспортных средств и в котором расположены гаражи-боксы и иные нежилые помещения.
* **Гараж-бокс** – изолированное нежилое помещение, часть гаражной секции, предназначенное исключительно для хранения в нем транспортных средств и имеющие общие стены с соседними гаражами-боксами (далее бокс).
* **Нежилое помещение** – помещение, не предназначенное для размещения транспортных средств, имеющее свое функциональное назначение (далее помещение).
* **Парковочное место** – специально отведенное место, предназначенное для временной стоянки одного транспортного средства.
* **Прилегающая территория** – земельный участок, предоставленный для строительства и размещения гаражного комплекса; на прилегающей территории могут располагаться элементы озеленения и благоустройства и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства гаражного комплекса, а также парковочные места;
* **Владелец гаража-бокса** – физическое или юридическое лицо, на законном праве владеющее гаражом-боксом.
* **Общее имущество в гаражном комплексе** – имущество, предназначенное для удовлетворения общих потребностей собственников гаражей-боксов, иных нежилых помещений в гаражном комплексе, находится в общей долевой собственности собственников гаражей-боксов, нежилых помещений в этом гаражном комплексе. К общему имуществу в гаражном комплексе относятся:

1) вспомогательные помещения (например, технические этажи, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного гаража-бокса, нежилого помещения в гаражном комплексе), а также лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры;

2) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции гаражного комплекса, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в гаражном комплексе и обслуживающее более одного гаража-бокса, нежилого помещения в гаражном комплексе.

Земельный участок, занятый соответствующим гаражным комплексом и необходимый для его использования, в том числе для обеспечения безопасной эксплуатации гаражного комплекса, входит в состав общего имущества в гаражном комплексе.

* **Пропускной режим** – совокупность мероприятий и правил, исключающих возможность бесконтрольного входа/выхода в гаражный комплекс, ввоза/вывоза и вноса/выноса имущества, проезда автотранспортных средств, а также нахождения на территории посторонних лиц.
* **Электронный пропуск (ЭП)** – карта доступа или пульт дистанционного управления (ПДУ) шлагбаумом.
1. **ПРОПУСКНОЙ РЕЖИМ**.

2.1. Для поддержания и обеспечения установленного порядка деятельности ГСК «Стрелец», в кооперативе установлен пропускной режим.

2.2. В ГСК «Стрелец» введен круглосуточный (24/7) режим работы гаражного комплекса, с видеофиксацией въезда/выезда транспортных средств, входа/выхода физических лиц.

Круглосуточный контроль за соблюдением пропускного режима обеспечивается сотрудниками службы контроля и видеонаблюдения ГСК «Стрелец» (далее СКВ), которые в соответствии со своими должностными обязанностями, имеют право вызвать представителей правоохранительных органов используя КТС (кнопку тревожной сигнализации) для пресечения противоправных действий. Кроме того, сотрудники СКВ уполномочены осуществлять административно-распорядительные функции, связанные с контролем за соблюдением настоящих правил.

Записи с камер видеонаблюдения являются конфиденциальной информацией и предоставляются только по требованию правоохранительных органов.

2.3. Въезд/выезд на территорию ГСК производится при использовании ЭП через автоматический шлагбаум. При блокировке или отсутствии ЭП, лицу, законно владеющему гаражом-боксом доступ может быть предоставлен сотрудниками СКВ, при предъявлении им документов, подтверждающих законность владения.

2.4. По заявлению собственника, ему могут быть выданы дополнительные карта доступа или ПДУ на платной основе. Оплата дополнительных ЭП производится по утвержденным Правлением кооператива расценкам.

2.5. Право на нахождение на территории гаражного комплекса имеют только Владельцы гаражей-боксов, члены их семей, а также иные доверенные лица, ответственность за которых является обязанностью владельца.

2.6. На территории гаражного комплекса находиться в состоянии опьянения не допускается.

2.7. Выдача ЭП осуществляется в рабочее время Председателем Правления или главным инженером. Оформление временных пропусков осуществляется Председателем Правления в рабочее время.

2.8. При грубом нарушении требований пропускного режима, ЭП может быть заблокирован по распоряжению Председателя Правления кооператива.

2.9. В случае утери или порчи ЭП, его владелец обязан немедленно уведомить об этом Кооператив в любой форме (через СКВ, по телефонам, через мессенджеры Кооператива или электронную почту). В случае наступления неблагоприятных последствий, связанных с несвоевременным уведомлением Кооператива об утрате ЭП, ответственность, включая материальную, несёт лицо, не сообщившее о его утрате.

2.10. Специальные автомобили (скорая помощь, полиция, МЧС, аварийные службы) допускаются на территорию ГСК с разрешения администрации кооператива и передвигаются по территории кооператива в сопровождении сотрудников службы контроля и видеонаблюдения.

2.11. В случае объективных сомнений в наличии оснований для парковки на территории гаражного комплекса, Правление ГСК вправе ограничить проход и проезд автомототранспортных средств данных лиц с блокировкой ЭП, до выяснения оснований использования парковочного места.

2.12. В гаражном комплексе **ЗАПРЕЩАЕТСЯ:**

* одновременный проезд на территорию гаражного комплекса двух и более автомототранспортных средств через автоматический шлагбаум с использованием ЭП;
* передача карты доступа посторонним лицам;
* проход (вход/выход) на территорию гаражного комплекса через автоматический шлагбаум с использованием карты доступа;
* парковка ТС более 15 мин., за исключением специально отведенных для этого парковочных мест;
* нахождение на территории в состоянии алкогольного, наркотического или иного токсического опьянения.

2.13. К лицам, допустившим нарушения пропускного режима, применяются меры ответственности, предусмотренные разделом VII настоящих Правил.

1. **УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК СОДЕРЖАНИЯ ГАРАЖЕЙ-БОКСОВ**

3.1. Владелец гаража-бокса осуществляют его использование по своему усмотрению, за исключением случаев, предусмотренных настоящими Правилами.

3.2. Использование гаража-бокса допускается только в соответствии с его целевым назначением, определенным документами технического учета и кадастра, решениями органов управления кооператива.

3.3. Владельцы, при осуществлении принадлежащих им прав должны соблюдать требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные требования и ограничения, установленные законодательством Российской Федерации, а также Правила, установленные решениями общего собрания членов ГСК «Стрелец», в том числе поддерживать принадлежащие им гаражи и (или) нежилые помещения в надлежащем состоянии.

3.4. В процессе эксплуатации Владелец гаража-бокса обязан:

* Добросовестно пользоваться своими правами и соблюдать настоящие Правила;
* Использовать гараж-бокс (иное нежилое помещение) по их прямому назначению - **для хранения в нем транспортных средств**;
* Нести бремя расходов по содержанию принадлежащего гаража-бокса (и иного нежилого помещения), обеспечивать его технически исправное состояние, осуществлять собственными силами его ремонт;
* Не производить перепланировку или переоборудование гаража-бокса, а также расположенных в нем систем инженерно-технического обеспечения без письменного согласия Правления кооператива и органов технического учета;
* Самостоятельно нести ответственность за исправность въездных ворот, калиток и запорных устройств на них;
* Рационально расходовать электрическую энергию;
* Не производить очистку от снега и мытье транспортных средств в гараже-боксе;
* Поддерживать чистоту напольного покрытия в гаражных боксах, не допуская образования воды, излишнего слоя песка или грязи;
* Не захламлять гаражные боксы мебелью, строительными материалами, предметами домашнего обихода изготовленные из горючих материалов;
* Не оставлять без присмотра во включенном состоянии освещение и электроприборы;
* Не производить никаких сварочных и термических работ без письменного разрешения Председателя Правления или его заместителя это в противопожарных есть;
* Не производить слесарные, кузовные, покрасочные и другие виды работ, которые могут квалифицироваться как производственные работы;
* Не размещать на внешних стенах гаражного комплекса или крыше никакое оборудование, конструкции, включая вентиляционные отверстия, окна и козырьки, без согла­сования с Правлением кооператива.
1. **ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ**

**И МЕРЫ ЭЛЕКТРОБЕЗОПАСНОСТИ**

4.1. При содержании и эксплуатации гаража-бокса собственники, иные владельцы, арендаторы обязаны соблюдать требования пожарной безопасности, руководствуясь «Правилами противопожарного режима в Российской Федерации» утв. Постановлением Правительства РФ 16.09.2020 г. №1479, другими нормативно-правовыми актами, регламентирующими требования пожарной безопасности.

4.2. Во исполнении требований пожарной безопасности и в целях предупреждения случаев пожара как на территории гаражного комплекса, так и в помещениях гаражных боксов, их собственникам, владельцам, арендаторам и посетителям **запрещено:**

* Пользоваться открытым огнем, разводить костры;
* Организовывать свалки горючих отходов;
* Выливать в неустановленные места отработанные горюче - смазочные материалы;
* Оставлять транспортные средства с открытыми горловинами топливных баков, а также при наличии утечки топлива и масла, с неисправными системами электрооборудования;
* Загромождать противопожарные выезды и проезды;
* Производить кузнечные, термические, сварочные, малярные, кузовные, слесарные и дерево отделочные работы, а также промывку деталей с использованием легковоспламеняющихся и горючих жидкостей;
* Заправлять горючим и сливать из транспортных средств топливо;
* Производить зарядку аккумуляторов непосредственно на транспортных средствах;
* Подогревать двигатели открытым огнем (костры, факелы, паяльные лампы), пользоваться открытыми источниками огня для освещения.
* Хранить мебель, предметы домашнего обихода из горючих материалов, строительные материалы, взрывопожароопасные вещества, баллоны с газами, а также легковоспламеняющиеся и горючие жидкости в количествах: бензина, дизельного топлива - более 20 литров, смазочных масел - более 5 литров;
* Оставлять в салоне и на двигателе использованные обтирочные материалы, загрязненную (промасленную) спецодежду, ветошь;
* Распивать в гаражных боксах спиртные напитки, устраивать пикники.

4.3. Электрооборудование в гаражах-боксах должно монтироваться и эксплуатироваться в соответствии с «Правилами устройства электроустановок» (ПУЭ), «Правилами эксплуатации электроустановок потребителей» (ПЭЭП), «Правилами техники безопасности при эксплуатации электроустановок потребителей» (ПТБпЭЭП) и другими нормативными документами.

4.4. Гаражи-боксы подключаются только к общей электросети кооператива. Все виды работ в общей электросети кооператива (подключение, отключение и. т.п.) имеют право производить только главный инженер/электрик ГСК «Стрелец».

4.5. Зона ответственности указанных лиц включает в себя все приборы и коммутирующие устройства общей электросети до вывода кабеля от щитка учета (ЩУ).

4.6. За состояние электросети внутри гаража-бокса ответственность несёт его владелец.

4.7. Владельцы гаражей-боксов, использующие их по назначению, обязаны оплачивать потреблённую электроэнергию по окончании каждого календарного года, по ценам, определённым ресурсоснабжающей организацией. Для иных потребителей, Правлением могут быть установлены дополнительные компенсационные коэффициенты.

4.8. При эксплуатации электроприборов в гаража-боксах и на территории гаражного комплекса, в соответствии с п. 35 ППР в РФ, запрещается:

* Эксплуатировать электропровода и кабели с видимыми нарушениями изоляции и со следами термического воздействия;
* Пользоваться розетками, рубильниками, другими электроустановочными изделиями с повреждениями;
* Эксплуатировать светильники со снятыми колпаками (рассеивателями), предусмотренными конструкцией, а также обертывать электролампы и светильники (с лампами накаливания) бумагой, тканью и другими горючими материалами;
* пользоваться электрическими плитками, электрическими чайниками и другими электронагревательными приборами, не имеющими устройств тепловой защиты, а также при отсутствии или неисправности терморегуляторов, предусмотренных их конструкцией;
* использовать нестандартные (самодельные) электронагревательные приборы и удлинители для питания электроприборов, а также использовать некалиброванные плавкие вставки или другие самодельные аппараты защиты от перегрузки и короткого замыкания;
* размещать (складировать) ближе 1 метра от электрощитов, электродвигателей и пусковой аппаратуры горючие, легковоспламеняющиеся вещества и материалы;
* использовать временную электропроводку, включая удлинители, сетевые фильтры, не предназначенные по своим характеристикам для питания применяемых электроприборов, в том числе при проведении аварийных и строительно-монтажных работ, а также при включении электроподогрева автотранспорта;
* прокладывать электрическую проводку по горючему основанию либо наносить (наклеивать) горючие материалы на электрическую проводку;
* оставлять без присмотра включенными в электрическую сеть электронагревательные приборы, а также другие бытовые электроприборы, в том числе находящиеся в режиме ожидания.

**При обнаружении пожара или иной чрезвычайной ситуации:**

Первый, обнаруживший пожар или явные признаки горения (задымление, запах гари), немедленно должен нажать кнопку пожарного извещателя, расположенную в проездах гаражного комплекса, сообщить о пожаре сотрудникам службы контроля и видеонаблюдения и по городскому телефону «101» или «112» в пожарную охрану, указать объект и место возникновения пожара, сообщить свою фамилию.

По возможности принять меры по тушению пожара имеющимися огнетушителями.

1. **САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКИЕ И ПРОТИВОЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ**

5.1. Собственники, арендаторы и посетители гаражного комплекса должны соблюдать санитарно-гигиенические и противоэпидемиологические, дезинфекционные требования и правила.

5.2. Территорию перед гаражным боксом, по его границам с соседними гаражами-боксами и до середины проезда, владельцы автомототранспортных средств, имеющие такое право на основании договора аренды, обязаны содержать в чистоте и порядке.

5.3. При заправке автомототранспортного средства маслами, охлаждающими жидкостями не допускать их пролива на асфальтированное покрытие территории гаражного комплекса, а в случае пролива немедленно принять меры к их обезвреживанию (засыпать песком, опилками) и уборке.

5.4. В зимний период времени, водители ТС перед заездом на территорию гаражного комплекса, должны очистить транспортное средство от снега и наледи, руководствуясь «Правилами пользования пункта обмыва колес», после чего проследовать на пункт обмыва колес.

Собственники, арендаторы гаражных боксов, расположенные на 1 этаже гаражного комплекса, пунктом обмыва колес пользуются по собственному усмотрению.

5.5. Избегать длительного прогрева двигателя в гаражном комплексе, после запуска двигателя стараться выезжать из бокса и территории гаражного комплекса в кратчайшее время.

5.6. В целях соблюдения санитарно-гигиенических и противоэпидемиологических требований на всей территории гаражного комплекса, а также в помещениях гаражных боксов, их собственникам, владельцам, арендаторам и посетителям **запрещено:**

* Производить мойку автомототранспортного средства в боксах и проездах гаражного комплекса;
* Производить очистку транспортных средств от налипшего снега и льда в проездах гаражного комплекса;
* Хранить скоропортящиеся продукты в доступном для крыс и мышей местах;
* Разводить и/или выгуливать животных (собак, кошек), осуществлять их подкармливание;
* Осуществлять выброс шин, горюче-смазочных материалов и их упаковок, деталей для автомототранспортных средств и т.п. в бункер-накопитель для ТБО.
1. **ДВИЖЕНИЕ ТС НА ТЕРРИТОРИИ ГАРАЖНОГО КОМПЛЕКСА. СТОЯНКА И ПАРКОВКА ТС**

6.1. Движение транспортных средств на территории гаражного комплекса осуществляется в полном соответствии с действующими «Правилами дорожного движения» (ПДД).

6.2. Въезд/выезд в гаражных комплекс осуществляется через автоматический шлагбаум. В гаражном комплексе предусмотрена следующая схема движения транспортных средств (ТС):

6.2.1. Транспортные средства, следующие к гаражам-боксам первого этажа гаражного комплекса, осуществляют движение по проездам 1 этажа, используя наиболее короткий маршрут, ведущий к гаражу-боксу.

6.2.2. Транспортные средства, следующие к гаражам-боксам на 2 и 3 этажах гаражного комплекса, осуществляют движение вверх по рампе (пандусу), расположенной справа от въезда в гаражный комплекс.

6.2.3. Для спуска со 2 и 3 этажей используется левый пандус, расположенный слева от въезда в гаражный комплекс. Подъем вверх по левому пандусу запрещен.

6.3. Для безопасной и бережной эксплуатации гаражного комплекса, не допускающей разрушения межэтажных перекрытий:

* Скорость движения по проездам 2 и 3 этажей не должна превышать 5 км/ч.;
* Скорость движения по проездам 1 этажа и остальной территории комплекса (уличные линии А, Д, Г) не должна превышать 10 км/ч.

6.4. Владельцам и посетителям гаражного комплекса запрещается парковать транспортные средства в проездах гаражного комплекса, а также при въезде в гаражный комплекс, за исключением специально отведенных для этого мест парковки.

6.5. В случае совершения дорожно-транспортного происшествия, наезда на препятствия, в том числе шлагбаум на въезде/выезде в кооператив, нарушитель в соответствии с ПДД обязан не покидать место аварии и вместе с работником службы контроля и видеонаблюдения вызвать представителей правоохранительных органов, ГИБДД.

6.6. Остановка транспортных средств в проездах и на территории гаражного комплекса свыше 30 мин. – запрещена.

Собственникам и арендаторам гаражных боксов, расположенных на 2 и 3 этажах комплекса, стоянка ТС в зимний период времени, из-за таяния снега и намерзшего льда на днище автомобиля, ограничивается 5 минутами, необходимыми для того чтобы въехать или выехать из гаража бокса, либо произвести погрузочно-разгрузочные работы.

6.7. Парковка транспортных средств в гаражном комплексе разрешается в специально отведенных для этого местах на платной основе по согласованию с Председателем Правления. Парковочные места оборудуются табличками и нанесенной на асфальт разметкой.

Тарифы за парковку устанавливаются решением Правления кооператива и размещаются на информационном стенде.

**VII. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ.**

7.1. Лицо, причинившее вред имуществу владельцев гаражей-боксов, общему имуществу собственников нежилых помещений, имуществу кооператива или третьих лиц, обязано возместить причиненный вред в полном объеме.

7.2. Владелец, по любым основаниям, передавший свои права третьему лицу (электронный пропуск, ключи от гаража, пропустил его по своему пропуску и т.п.), несёт ответственность за его действия в соответствии с п.6.1, включая обязанность возместить любой ущерб, причиненный этим третьим лицом.

7.3. **В случае выявления нарушения настоящих правил, создающих угрозу безопасности жизни и здоровью, имуществу граждан, общему имуществу или имуществу кооператива, кооператив вправе принять необходимые меры для их защиты, такие как прекращение подачи электроэнергии, блокирование ЭП (а при необходимости и въезда в гаражный комплекс), обращение в правоохранительные или судебные органы, а так же, иные любые необходимые и достаточные действия, для прекращения злоупотребления правом, совершения административных или уголовных правонарушений.**